



2021 年 6 月房企销售数据 点评：销售增速放缓 房企分 化加剧



事件:

6月30日,克而瑞发布2021年6月房地产公司销售排行,融创单月销售排名第一,实现销售金额790亿元,碧桂园、恒大分别实现单月销售额723亿元、710亿元,排名第二、三,前三门槛从去年同期734亿降至710亿。6月单月销售过百亿房企为40家,较去年同期减少4家,对比2019年同期增加7家。

点评:

6月主流房企销售额较19/20年同比达+17%/-4%,料下半年销售增速继续放缓。6月主流50家房企单月销售金额11,521亿元,环比+10%,较20年同比-4%、较前值-19pct,较19年同比+17%;销售面积为8,257万方,环比+9%,较20年同比-3%、较前值-18pct,较19年同比+13%。1-6月主流50家房企累计销售金额57,018亿元,较20年同比+34%、较前值-14pct,较19年同比+37%;累计销售面积为39,130万方,较20年同比+25%、较前值-11pct,较19年同比+29%。随着销售高基数来临,6月主流50家房企销售增速有所放缓,但前6月销售显著好于19年前6月水平,表明剔除低基数因素外,今年上半年销售本身也非常靓丽。展望下半年,综合考虑上半年靓丽销售的好基础、以及信贷收紧和下半年基数快速走高,预计后续销售增速将逐步放缓、但仍将保持一定韧性,我们维持2021年销售面积同比预测为+5.6%、销售金额同比预测为+12.2%。

单月销售:融创、碧桂园、恒大排名前三,高基数及信贷收紧下房企

销售分化加剧。从单月销售来看，融创销售排名第一，碧桂园、恒大分别位列二三。其中，碧桂园 723 亿（分别较 20/19 年同比-11%/-12%）、恒大 710 亿（YOY-7%/+41%）、万科 680 亿（YOY-7%/+2%）、保利 501 亿（YOY-27%/-21%）、融创 790 亿（YOY+45%/+56%）、华润 387 亿（YOY+22%/+36%）、绿地 503 亿（YOY+22%/8%）、中海 500 亿（YOY-13%/+11%）、招商蛇口 444 亿（YOY+36%/+57%）、世茂集团 310 亿（YOY+3%/+9%）、绿城 424 亿（YOY+38%/+123%）、金地 337 亿（YOY-0.4%/+61%）、旭辉 269 亿（YOY+4%/+17%）、中南 203 亿（YOY-23%/+6%）、龙湖 308 亿（YOY+7%/+44%）、阳光城 200 亿（YOY-26%/-12%）、金科 172 亿（YOY-26%/-16%）、新城 244 亿（YOY-6%/-17%）等。6 月主流房企销售分化加剧，其中部分房企在高基数及信贷收紧下销售依然靓丽，如融创、绿城、建发、招蛇等房企单月销售同比录得 30%以上增长。

累计销售：碧桂园、万科、恒大保持前三，高基数及信贷收紧下房企销售分化加剧。从累计销售来看，碧桂园位列第一，恒大、万科位列二三。其中，碧桂园 4,264 亿（分别较 20/19 年同比 YOY+15%/+9%）、万科 3,548 亿（YOY+11%/+6%）、恒大 3,562 亿（YOY+2%/+26%）、保利 2,850 亿（YOY+27%/+13%）、融创 3,208 亿（YOY+64%/+50%）、中海 2,054 亿（YOY+19%/+20%）、招蛇 1,770 亿（YOY+60%/+75%）、绿地 1,641 亿（YOY+22%/-4%）、金地 1,625 亿（YOY+60%/+90%）、华润 1,648 亿（YOY+49%/+39%）、世茂 1,528 亿（YOY+38%/+52%）、

绿城 1,717 亿(YOY+88%/+131%)、金茂 1,302 亿(YOY+27%/+66%)、龙湖 1,426 亿(YOY+28%/+35%)、旭辉 1,362 亿(YOY+69%/+54%)、阳光城 1,013 亿(YOY+13%/+12%)、中南 1,088 亿(YOY+33%/+34%)、新城 1,190 亿(YOY+22%/-3%)、金科 1,020 亿(YOY+23%/+25%)等。1-6 月主流房企销售分化加剧，其中部分房企在高基数及信贷收紧下销售依然靓丽，如建发、绿城、旭辉、金地、融创、招蛇、华润、中南、世茂、保利等房企累计销售同比录得 30%以上增长。

投资建议：销售增速放缓，房企分化加剧，维持“看好”评级。我们认为，三条红线等供给端调控的不断升级推动房地产行业呈现新周期规律，同时人口结构的多维度变化则正推动房地产需求呈现结构性红利，供需两端的变化将重塑行业格局，也决定了行业处于转轨周期阶段，具备永续经营能力的优质企业或能穿越周期、获得更大成长空间。我们维持房地产板块“看好”评级，推荐：1) 购物中心：

新城控股、龙湖集团、华润置地、宝龙商业，关注：华润万象、新城发展、宝龙地产；2) 物业管理：

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33594

